



**AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA PROPOSTA DI VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE,
APPROVATO DALLA G.R.L. CON DELIBERAZIONE N. 29471 IN DATA 26.2.1980,
AI SENSI DELLA L.R. 23/97, RIGUARDANTE LE AREE E GLI EDIFICI
COMPRESI TRA LA ROGGIA BONIFORTI E VIA ARGELATI**

La presente proposta, localizzata nel settore sud di Milano in un ambito strategico incluso tra la Darsena e le aste dei Navigli Pavese e Grande, ha come oggetto un'ipotesi in variante al P.R.G. vigente per le aree e gli edifici compresi tra via Argelati e la roggia Boniforti. L'area è ubicata, nel P.R.G. vigente in zona omogenea B1 con destinazione funzionale VC (Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport di livello comunale), ai sensi dell'art. 38 delle vigenti N.T.A., è interna ad un ambito di salvaguardia ambientale ed è strettamente connessa con aree oggetto di recenti trasformazioni urbanistiche attraverso la pianificazione esecutiva già approvata o in corso di attuazione: a nord, il Piano di Recupero e il parco del Naviglio Grande di via Argelati e Ripa di Porta Ticinese, della superficie di circa mq. 47.800, in diretta connessione con il futuro parco del Sieroterapico attraverso le aree già pubbliche, sistemate a verde e servizi e il previsto Programma Integrato d'Intervento delle vie Autari e Barsanti; a sud, il Piano Particolareggiato dell'ex Istituto Sieroterapico per la creazione del parco urbano dei Navigli di circa mq. 99.000 che rappresenta il nodo centrale della complessiva riqualificazione dell'ambito sottoposto a tutela tra la Darsena, il Naviglio Grande e il Naviglio Pavese; a ovest, il Programma Integrato d'Intervento del Molino della Traversa finalizzato al recupero degli edifici di valore storico testimoniale e la realizzazione in via Argelati/Crollalanza, in diritto di superficie, di una nuova struttura sportiva, con l'obiettivo di riorganizzare la struttura degli spazi già pubblici e dei loro collegamenti; a est, le aree già pubbliche dell'asilo e della piscina di via Argelati, il parcheggio pubblico di piazza Arcole e i Piani di Recupero di via Magolfa. Completano il sistema dei servizi e del verde fino alle aree del Parco agricolo sud e della pianificazione dell'ambito sottoposto a tutela: la variante urbanistica per la ricollocazione dell'Istituto scolastico ITIS Giorgi; il Piano Particolareggiato di Romolo con l'ampliamento del parco La Spezia; l'ampliamento dell'Istituto universitario IULM; il Piano Particolareggiato di Famagosta; i Programmi Integrati d'Intervento di Chiesa Rossa e della ex Cartiera Binda direttamente integrata al Piano di Zona di Cascina Caimera. Il Consiglio Comunale, con delibera n. 630 del 23.7.1991, ha approvato il Piano Particolareggiato "P.P. Parco Urbano dei Navigli", di cui fanno parte le aree oggetto della presente proposta.

L'area è stata sottoposta nel 1993 al vincolo ambientale ex lege 1497/39 (D.lgs 490/99 e successive modifiche) riguardante il più vasto ambito compreso tra il Naviglio Grande ed il Naviglio Pavese. Gli Orientamenti per la stesura dei piani attuativi, contenuti nei "Criteri e Norme" del vincolo del 1994, collocano queste aree in un comparto più ampio, delimitato da via Argelati (tratto nord), piazza Arcole, la roggia Boniforti, via Argelati (tratto ovest), caratterizzato dalla presenza di attrezzature pubbliche (piscina comunale, scuola materna) e da ampi spazi a verde, di cui viene auspicato il mantenimento e l'ampliamento. I Criteri, peraltro, classificano alcuni edifici di tipo "A" da mantenere e recuperare (in particolare la Cascina Stampetta e gli edifici limitrofi) collocati nella parte est dell'area in oggetto, mentre la restante edificazione presente viene classificata come "superfetazione edilizia, di formazione spontanea o con aggregazione di elementi eterogenei, adibita a depositi e magazzini o lavorazioni artigianali" per la quale l'intervento previsto è il "miglioramento ambientale per adeguamento paesistico e ristrutturazione urbanistica".

L'area oggetto della proposta, di proprietà privata, ha una estensione di circa mq. 24.000 ed è ripartita in quattro lotti afferenti alle diverse proprietà così ripartite:

- il lotto A, di mq. 6.820 circa, e il lotto C, di mq. 1.970 circa, localizzati all'angolo dove il tracciato della via Argelati piega a sud, sono originati da una proprietà, frazionata in anni recenti, per una superficie complessiva di mq. 8.800 circa: sono i lotti su cui è presente l'edificazione più bassa (circa mq. 2.000 di superficie coperta, con un rapporto tra S.t. e S.c. del 22,7%) e con i più spiccati caratteri di fatiscenza dell'intero comparto, assimilabili alla classificazione dei Criteri del Vincolo paesistico: *superfetazione edilizia adibita a depositi o magazzini*;
- il lotto B, di mq. 9.160 circa, che occupa la parte centrale dell'area, è costituito da un'unica proprietà ed è caratterizzato da un livello medio di occupazione del suolo (circa mq 3.720 di superficie coperta, con un

rapporto tra S.t. e S.c. del 41%): l'area è occupata da costruzioni recenti, in discrete condizioni manutentive, che ospitano un insieme di attività commerciali e artigianali;

- il lotto D, di mq. 6.200 circa collocato all'estremità est, è suddiviso in più proprietà ed è caratterizzato dal maggior livello di occupazione del suolo (circa mq 3.230 di superficie coperta, con un rapporto tra S.t. e S.c. del 52%) e dalla compresenza di residenza ed attività produttive.

Una parte dell'edificato, in particolare a destinazione residenziale (il fabbricato di origine rurale denominato "Cascina Stampetta", oggi ristrutturato ed occupato, ne costituisce l'elemento di maggior valore anche in termini ambientali), è stato recuperato negli ultimi anni ed è quindi da considerare come tessuto consolidato, anche in sintonia con quanto previsto dai Criteri di attuazione del Vincolo ambientale sopra richiamati, mentre l'altra parte, a destinazione produttiva, collocata verso il confine con il lotto B, presenta caratteri di precarietà e di scarsa consistenza, che permettono di ipotizzarne la demolizione e sostituzione con l'eventuale ricollocazione delle attività in essere.

La proposta di Variante prevede la possibilità di un intervento, da attuarsi attraverso il successivo strumento esecutivo del Programma Integrato d'Intervento, a destinazione residenziale e funzioni compatibili in grado di generare risorse economiche sufficienti per la riqualificazione complessiva dell'ambito urbano e la realizzazione delle opere pubbliche già programmate (Centro interattivo per bambini nel parco urbano dei Navigli).

La proposta prevede quindi un indice di utilizzazione territoriale (U.t.) pari a 0,5 mq/mq, applicato ai lotti A, B e C, mentre per il lotto D si propone il mantenimento dell'attuale s.l.p., con l'individuazione degli edifici da mantenere e salvaguardare, coerentemente ai Criteri e Norme del Vincolo ambientale anche attraverso eventuali interventi di demolizione e sostituzione delle parti ritenute di minore importanza.

Per quanto riguarda i lotti A, B e C, che dispongono di una superficie territoriale di mq. 18.000 circa, la s.l.p. derivante dall'applicazione di un indice U.t. di 0,5 mq/mq, è pari a mq. 9.000 circa.

La proposta prevede di localizzare questa nuova edificazione nei lotti A, B e C in una superficie fondiaria complessiva di mq. 7.200 circa, pari al 40% della superficie territoriale.

L'area residua di mq. 10.800 circa, pari al 60% della superficie territoriale, dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione in aggiunta al reperimento dello standard generato dalle nuove funzioni insediate e dalla superficie fondiaria utilizzata per la nuova edificazione, sottratta all'attuale destinazione a verde comunale.

Per quanto riguarda il lotto D, in considerazione dei caratteri di maggior consolidamento dell'edificato, si propone di mantenere la s.l.p. esistente di mq. 3.800 circa, pari a un indice di U.t. di 0,61 mq/mq, con interventi puntuali di restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, regolati dalla specifica normativa del successivo Programma Integrato d'Intervento in attuazione della Variante. Nell'ambito del lotto D, in funzione delle prescrizioni che saranno indicate dalla suddetta normativa, è ipotizzabile, a fronte della conferma degli edifici e delle funzioni esistenti, il reperimento di una quota di cessione gratuita a verde pubblico di mq. 1.800/1.900, pari al 30% circa della superficie territoriale.

In particolare, per quanto riguarda il reperimento dello standard, si prevede il ricorso alla modalità dello standard qualitativo finalizzato alla realizzazione del Centro interattivo per bambini, già individuato dal Piano Particolareggiato delle ex aree del Sieroterapico.

Gli obiettivi primari della proposta di Variante, da attuarsi attraverso la pianificazione integrata, sono la riqualificazione di questo ambito, strategico nel sistema descritto, favorendo la funzione residenziale e le attività ad essa compatibili, il potenziamento del sistema degli spazi pubblici a verde e il reperimento delle risorse per la realizzazione di interventi di opere pubbliche, già individuate dall'Amministrazione.

In particolare, la Variante dovrà stabilire i criteri e le modalità di attuazione attraverso il ricorso allo strumento del Programma Integrato d'Intervento, coerentemente alla legge regionale 9/99 e agli obiettivi del "Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali", approvato dal Consiglio Comunale il 5.6.2000, affrontando la questione relativa alla riqualificazione ambientale, urbanistica ed edilizia dell'ambito.

Si propone il ricorso alle modalità previste dalla L.R. 23/97 relativamente alle varianti a procedura semplificata.

Milano, giugno 2004